

# Zone UE

## CARACTERE DE LA ZONE

---

**La zone UE correspond aux secteurs équipés ou non destinés à recevoir des aménagements à vocation de loisir, équipements d'intérêt général à caractères culturels, culturels, sociaux, sportifs ainsi que les installations et annexes nécessaires à l'exercice de ces activités (cheminements piétonniers ; stationnement, vestiaires, dispositifs paysagers, bâtiments d'accueil, ...).**

**C'est la zone qui reconnaît les parties susceptibles d'accueillir ou déjà occupées par les équipements publics ou collectifs.**

### RAPPELS DIVERS

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dans les périmètres de protection de monument historique, et dans les sites délimités au vu de délibération du conseil municipal.*
- *Les démolitions sont soumises au permis de démolir :*
  - *dans le champ de visibilité de l'église, inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques*
  - *conformément à la délibération du Conseil municipal, en date du 11/04/2008, prise en application de l'article L421.3 du Code de l'Urbanisme*
- *La reconstruction à l'identique est autorisée dans les conditions de l'article 15 des dispositions générales.*
- *Lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, les travaux de ravalement sont soumis déclaration préalable :*
  - *dans le champ de visibilité de monument historique (église) ;*
  - *dans le périmètre délimité par délibération du conseil municipal en date du 11/04/2008.*
- *Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux situés dans un périmètre de protection de Monuments Historiques est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.*
- *Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, soumis à la législation sur les défrichements.*

# I. Affectations des sols et destination des constructions

## UE1. Destinations et vocations autorisées et interdites

- Autorisés sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances
- Autorisés sous conditions particulières
- Interdit

ZONES ET SECTEURS DE ZONES		UE
Habitat	<i>Logement</i>	<span style="color: orange;">●</span>
	<i>Hébergement</i>	<span style="color: red;">●</span>
Commerce et activité de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	<span style="color: red;">●</span>
	<i>Restauration</i>	<span style="color: red;">●</span>
	<i>Commerce de gros</i>	<span style="color: red;">●</span>
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	<span style="color: red;">●</span>
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	<span style="color: red;">●</span>
	<i>Cinéma</i>	<span style="color: red;">●</span>
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	<span style="color: green;">●</span>
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	<span style="color: green;">●</span>
	<i>Établissements d'enseignement</i>	<span style="color: green;">●</span>
	<i>Établissements de santé et d'action sociale</i>	<span style="color: green;">●</span>
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	<span style="color: green;">●</span>
	<i>Équipements sportifs</i>	<span style="color: green;">●</span>
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	<span style="color: green;">●</span>
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	<span style="color: red;">●</span>
	<i>Exploitation forestière</i>	<span style="color: red;">●</span>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	<span style="color: red;">●</span>
	<i>Entrepôt</i>	<span style="color: red;">●</span>
	<i>Bureau</i>	<span style="color: red;">●</span>
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	<span style="color: red;">●</span>

**Sont de plus interdits :**

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable.
- Les exhaussements et affouillements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à l'implantation ou aux accès des constructions autorisées ou à des aménagements hydrauliques ou paysagers.

## UE2. Les autorisations sous conditions particulières

---

### AUTORISES SOUS RÉSERVE DES MESURES RELATIVES AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES ÉNONCÉES CI-DESSOUS

***Dans les zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »***

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du PLU.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées. Dans les zones d'aléas forts et moyens, une étude de sol sera demandée.

***Isolement acoustique des bâtiments contre les nuisances sonores :***

Dans les secteurs affectés par les nuisances sonores aériennes, ferroviaires et routières, les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

### AUTORISES SOUS RÉSERVE DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ET SUPPLÉMENTAIRES SUIVANTES

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au logement du personnel communal et des personnes dont la présence est indispensable au bon fonctionnement et au gardiennage des équipements autorisés dans la zone.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, s'ils n'entraînent pas de risques, de nuisances ou de gênes pour le voisinage

## UE3. Mixité fonctionnelle et sociale

---

Pas de prescriptions particulières.

## II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

### UE4. Volumes et implantations des constructions

---

#### 4.1 EMPRISE AU SOL MAXIMALE

Non réglementé.

#### 4.2 HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées exclues. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian du bâtiment.

Le nombre de niveaux est limité à **9 mètres maximum au faîtage ou à l'acrotère**.

Pour les annexes, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à **4,5 mètres au faîtage**.

##### Exceptions :

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement.
- Les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dans la limite de 10 m.
- Les équipements publics.

#### 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

##### ■ **PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

Les constructions sont implantées **en retrait de l'alignement** actuel ou futur des voies existantes ou à créer, ou toutes limites s'y substituant (cours communes, servitudes de passage, passages communs, etc), **avec une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment**.

##### Exceptions :

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement.
- Les ouvrages techniques, nécessaires au fonctionnement des services publics, dans la limite de 10 m.
- Les équipements publics.

##### ■ **PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

Les constructions principales doivent être implantées **en retrait des limites séparatives, avec une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment**.

**Exemptions :**

- En cas de sinistre, il peut y avoir exemption de la règle, à condition que les constructions soient reconstruites à l'identique.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

**■ PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **UE5. Insertions urbaine, architecturale et environnementale des constructions**

---

**5.1. GENERALITES**

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve des prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

**5.2. ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

Toute architecture étrangère à la région et toute imitation sont interdites.

Les constructions nouvelles et aménagements doivent présenter :

- une simplicité des volumes ;
- une unité et une qualité des matériaux utilisés ;
- Les différents murs d'une construction ou d'un ensemble de constructions aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) est interdit ;
- Les imitations de matériaux telles que faux-bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdits ;
- Les couleurs de matériaux de parement et de peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- Les teintes vives sont proscrites. Les tons pastel et les teintes naturelles (sable, terre, ...) devront être recherchés.

### 5.3. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT

#### Performances énergétiques

Toute construction nouvelle devra répondre à des critères énergétiques de la réglementation thermique en vigueur, au moment de la délivrance de l'autorisation.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, il est possible de déroger aux maxima de volumétrie (emprise et hauteur) des constructions afin de permettre d'assurer une isolation par l'extérieur dans la limite de 5% du gabarit (hauteur et emprise) de bâti existant avant travaux, sous réserve des dispositions de l'article UC4.

Le respect de ces critères de performances énergétiques devra être attesté par un organisme habilité (ayant signé une convention à cet effet avec le ministre chargé de la construction) au moment du dépôt de la demande. Lors de la déclaration de conformité et d'achèvement des travaux, l'organisme habilité devra attester de l'atteinte des performances requises.

#### Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

Les éléments des dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'une parfaite intégration au site et au bâti : leur installation ne devra pas être visible depuis l'espace public ou les limites séparatives à l'exception des panneaux photovoltaïques en toiture, et qu'elle ne doit produire aucune nuisance sonore, visuelle ou olfactive.

Ainsi, ils devront respecter les principes recommandés en annexe. On citera par exemple, que les dispositifs de production d'énergie solaire sont autorisés sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade, qu'ils soient d'un seul tenant ou si possible qu'ils portent sur des pans entiers de toitures.

#### Les recommandations en faveur du développement durable

Les constructions nouvelles viseront, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant en favorisant :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- l'orientation « bioclimatique » des bâtiments pour bénéficier des apports solaires optimaux et valoriser la lumière naturelle, pour limiter les dépenses énergétiques.

## UE6. Insertion paysagère et aménagement des abords

- Les espaces restant libres doivent être plantés ou traités en espaces verts ou piétonniers.
- Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées.
- Les aires de stationnement doivent être plantées.
- Les plantations seront choisies parmi des essences dont une liste non exhaustive figure en annexe. Ainsi, la plantation d'espèces exotiques envahissantes doit être évitée au profit d'essences locales ou bien adaptées à la région.

## UE7. Stationnements

---

### 7.1 PRINCIPES

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées dans le présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements, transformations de bâtiments ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation et pour les changements de destination des constructions existantes.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Les aires de stationnement doivent répondre aux caractéristiques et normes minimales suivantes (hors normes sur places destinées aux personnes à mobilité réduite) : longueur : 5 mètres – largeur : 2,50 m – dégagement ou recul : 5 m.

### 7.2 NORMES POUR LES VEHICULES MOTORISES

#### ***Pour les constructions à usage d'habitation :***

2 places par logement minimum aménagée sur la propriété

#### ***Autres occupations du sol :***

Le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

### 7.3 NORMES POUR LES VEHICULES ELECTRIQUES

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés de plus de 10 places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides. Leur nombre est fixé par décret dans le code de l'habitation et de la construction.

### 7.4 STATIONNEMENTS POUR LES 2-ROUES

Il doit être réservé des emplacements pour les deux-roues à raison de :

- Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 3 logements : 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas ;
- Pour les constructions à destination d'activités : 0,5 % de la surface de plancher créée avec 1 minimum d'une place ;
- Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.